

86633 Neuburg

Charmante 2 Zimmer Wohnung mit Balkon in Hochparterre-Lage  
Neuburg | Ostend - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA  
Immobilien und Finanzen

UNTERNEHMER.



Kaufpreis  
**167.000 €**

Wohnfläche  
**54 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**SOWA Immobilien &  
Finanzen**

Sonja Walter  
08431-5871083  
info@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 54 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |

Preise & Kosten

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | 167.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true      |

Ausstattung

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Bad                           |                    |
| Bodenbelag                    | Fliesen<br>Laminat |
| Rolladen                      | ja                 |
| Befeuerung                    | Gas                |
| Heizungsart                   | Zentralheizung     |
| Breitbandzugang               | ja<br>1000000.0    |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süd<br>en          |

Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1979     |
| Zustand | gepflegt |

Energieausweis

| Art                       | Verbrauch |
|---------------------------|-----------|
| Baujahr (Haus)            | 1979      |
| Wärmewert                 | 114       |
| Wertklasse                | D         |
| mit Warmwasser            | ja        |
| Energieverbrauchskennwert | 114       |

Objekt-Titel

Charmante 2 Zimmer Wohnung mit Balkon in Hochparterre-Lage Neuburg |  
Ostend - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und  
Finanzen

Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
FMYYCNSZ  
.....  
Objekt-Nr.:  
2026-057-06-08-SW  
.....



Hier finden Sie in unmittelbarer Nähe Bäckerei, Imbiss, Friseure; Schule, Kindergarten, Geschäfte, Banken, Ärzte, Apotheke etc.  
Neuburg an der Donau (ca. 30.000 Einwohner) ist eine Große Kreisstadt und der Sitz der Kreisverwaltung des oberbayerischen Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Neuburg war jahrhundertlang Residenzstadt für das Herzogtum Pfalz-Neuburg, was sich in der Architektur bis heute widerspiegelt und in der schönen Altstadt zu bestaunen ist.  
Neuburg gehört zur starken Wirtschaftsregion 10 im weiteren Umfeld befinden sich starke Arbeitgeber wie z. B. Sonax | Hoffmann Mineral, Richard Schulz, Verallia, Rockwool, Magna, Audi AG Motorsport. Im weiteren Umfeld Ingolstadt die Audi AG, Media-Saturn-Holding, Conti Temic Microelektronik GmbH, Airbus, Edeka.

Schulen: Grund-, Haupt-, Real-, Wirtschafts-, Berufsschule, Gymnasium und der Campus der THL. Universität in Eichstätt und Ingolstadt.  
Einkaufen: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind genügend vorhanden hinzu kommt die Stadt sowie der Südpark.  
Ärzte/Krankenhaus: AMEOS Klinikum St. Elisabeth mit einer Kinderklinik, guter Ärzteversorgung sowie ca. 20 km entfernt das Klinikum Ingolstadt

Neuburg verfügt über einen Bahnhof. Die Bundesstraße B16 führt an Neuburg vorbei. Die nächste Autobahnanbindung der A9 ist Ingolstadt bzw. Manching.  
Ort, Entfernung, ca. Fahrzeit  
Ingolstadt, 20-25 km, ca. 20-30 Minuten  
München, 100 km, ca. 1 Stunde

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 54,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente mit durchdachtem Grundriss.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die separate Küche ermöglicht komfortables Kochen und bietet genügend Raum für Ihre persönlichen Einrichtungsideen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet und erfüllt damit alle Anforderungen des täglichen Wohnkomforts.

Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung, einen Balkon und eine angenehme Wohnlage legen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Sie haben Interessen? Kontaktieren Sie uns, gerne senden wir Ihnen das vollständige Expose.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

---

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 18.07.2019
- gültig bis: 17.07.2029
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 114 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 114 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1979

## sonstige Angaben

---

SOWA Immobilien & Finanzen ist Ihr Partner bei

- Immobilien Kauf und Verkauf,
- Immobilien Vermietung und Mieten,
- Immobilien Finanzierung – auch wenn Sie das Objekt nicht bei uns kaufen -,
- alle Versicherungen rund um die Immobilie,

alles aus einer Hand.

Weitere Immobilien finden Sie unter [www.sowa-immobilien.de](http://www.sowa-immobilien.de)

Durch unser Netzwerk aus über 400 Banken, Sparkassen und Versicherungen können wir Ihnen sehr attraktive Konditionen ermöglichen. Des Weiteren übernehmen wir natürlich auch Finanzierungen für Objekte von anderen Anbietern. Fordern Sie kostenlos Ihren Finanzierungsvergleich an.

Unser vollständiges Impressum finden Sie unter: <http://www.sowa-immobilien.de/48>

SOWA Immobilien & Finanzen Inh. Sonja Walter  
Neuhofstrasse 236 d  
86633 Neuburg  
Telefon: +49 (0) 84 31 – 587 10 83  
Telefax: +49 (0) 84 31 – 432 47 33  
[info@sowa-immobilien.de](mailto:info@sowa-immobilien.de)

Immobilienmakler

Immobilienmakler § 34c GewO: Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 159-285-00095



# Impressionen



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN  
UND DIE WIRTSCHAFTS-ANWÄLTE

**Für diese Immobilie**

**Ihr Ansprechpartner**

**Sonja Walter**  
Inhaberin  
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV  
Akreditiertes Vereinsmitglied des BvH - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Tel. 08431 - 587 10 83 | Mobil. 0177 - 300 81 09

[sonja.walter@sowa-immobilien.de](mailto:sonja.walter@sowa-immobilien.de)

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder E-Mail.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.  
Neuhofstraße 236d, Neuburg





## Sie möchten Ihr Zuhause wechseln?

Sie möchten wissen was Ihre jetzige Immobilie Wert ist?

Sprechen Sie mit uns - für Sie natürlich kostenlos

Ihre

**Sonja Walter**

Inhaberin

Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV  
Akkreditiertes Vereinsmitglied des Bvfl - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Telefon 08431 - 587 10 83 | Mobil 0177 - 300 81 09

info@sowa-immobilien.de www.sowa-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, E-Mail und persönlichen Besuch in unserem Büro.

Ihr Immobilien  
Experte in der Region



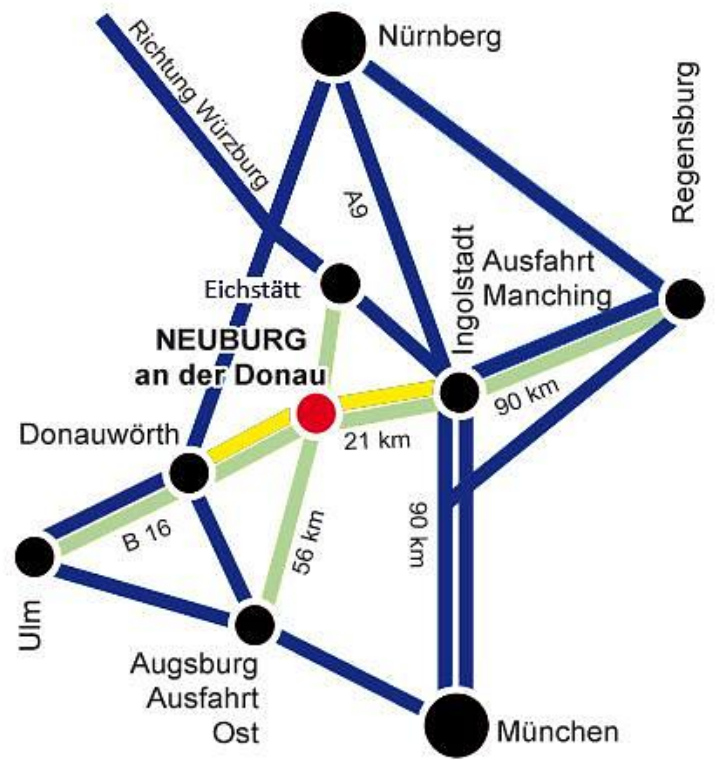








**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN

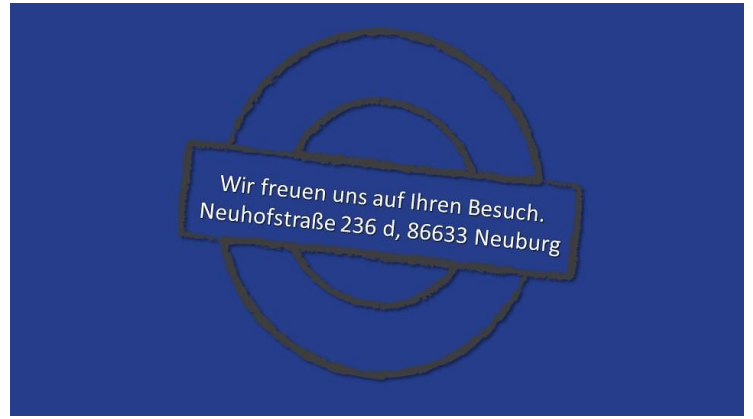


**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN





**SOWA**  
**IMMOBILIEN & FINANZEN**  
Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.

